

公开

上海市房屋管理局
中国银行保险监督管理委员会上海监管局
文件

沪房市场〔2021〕201号

关于印发《上海市住房租赁交易资金监管
实施细则（试行）》的通知

各区房管部门，各商业银行，各住房租赁经营机构，各有关单位：

根据住房和城乡建设部等六部委《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2019〕10号）、上海市住房和城乡建设管理委员会等十部门《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》（沪建房管联〔2021〕18号）等相关规定，为加强本市住房租赁交易资金监管，现印发《上海市住房租赁交易资金监管实施细则（试行）》，请遵照执行。

2021 年 12 月 8 日

上海市住房租赁交易资金监管实施细则（试行）

第一条 为进一步加强本市住房租赁交易资金监管，维护住房租赁市场秩序，保障租房群众的合法权益，依据住房和城乡建设部等六部委《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》、市住房城乡建设管理委等十部门《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》要求，制定本实施细则。

第二条 本市行政区域内，通过长期租赁、受托经营等非自持方式筹措存量住房，从事住房租赁业务的轻资产住房租赁经营机构（以下简称“住房租赁经营机构”），其住房租赁交易资金的监督管理适用本实施细则。

本实施细则所称的住房租赁交易资金，是指住房租赁经营机构按照合同约定，向住房承租人收取的租金、押金。

本实施细则所称的住房出租人，是指住房租赁经营机构通过非自持方式筹措的存量住房产权人或法律法规规定的其他权利人。

第三条 住房租赁经营机构应当在本市注册的商业银行开立全市唯一的住房租赁交易资金监管专用账户（以下简称“监管账户”）。该账户资金不得与住房租赁经营机构其他经营性资金混用、不得支取现金，该账户原则上不得变更。

第四条 住房租赁经营机构与承办银行签订住房租赁交易资金监管专用账户协议，应当根据本实施细则的规定，明确监管内容、方式、流程，以及双方的责任和义务。

住房租赁经营机构在申请本市住房租赁公共服务平台（以下简称“租赁平台”）用户认证时，应当提交监管账户的开户信息并通过租赁平台公示，同时在经营活动场所、信息发布渠道和租赁合同中明示监管账户信息。

本实施细则发布前已办理开业报告（信息记载）的住房租赁经营机构，应当自本实施细则印发之日起一个月内开立监管账户，并将账户信息提交租赁平台公示。

第五条 住房租赁经营机构达成住房租赁交易后，应当及时为承租人提供合同网签、备案服务。承办银行应当根据住房租赁经营机构网签、备案的租赁合同信息，按照本实施细则的规定对租金、押金进行释放。

承办银行应当与本市住房租赁公共服务平台联网对接，共享网签、备案的合同信息。

第六条 住房租赁经营机构向承租人收取的租金、押金，应当由承租人直接存入监管账户；利用个人“租金贷”获得的资金，由贷款机构直接放款至监管账户。

第七条 承租人支付租金周期在三个月以上的（不含三个

月)，租金应当按月释放给住房租赁经营机构；承租人支付租金周期在三个月以下的（含三个月），由住房租赁经营机构与承办银行约定释放。

住房租赁经营机构单次收取押金不超过一个月的（含一个月），直接释放给住房租赁经营机构；单次收取押金超过一个月（不含一个月）的，超过部分纳入资金监管。

第八条 住房租赁合同期满、提前解除或终止的，应当以合同网签、备案信息为准。承租人租金、押金的退还，由住房租赁经营机构与承租人协商一致，明确退还金额，报备本市住房租赁公共服务平台后，承办银行按照金额退还。

住房租赁经营机构不按约定向承租人退还租金、押金的，承办银行可根据生效法律文书，向承租人释放相应的租金、押金。

如提前释放的资金涉及退还，由住房租赁经营机构使用监管账户外的资金承担支付，不应动用监管账户资金支付。

第九条 承租人向监管账户支付租金、押金时，账户收款信息应当由承办银行即时推送至出租人。

第十条 承办银行应当将监管账户资金变动信息定期推送至本市住房租赁公共服务平台，协助建立住房租赁经营机构资金风险预警机制。

第十一条 住房租赁经营机构业务终止，需注销监管账户的，

应将监管账户资金所涉及的住房租赁合同执行完毕后办理注销。如住房租赁合同未执行完毕，不得办理销户手续。

监管账户注销的，承办银行应当将注销情况及时告知房屋管理部门。

第十二条 住房租赁经营机构不得以任何方式夸大资金监管作用或推脱不执行资金监管规定。对未按照相关规定、合同约定等将监管资金存入监管账户或提供虚假信息等违法违规行为造成住房租赁监管资金损失的，应当依法承担责任。银行不承担因住房租赁经营机构违反、超出本实施细则规定的经营活动产生的业务结算职能。

第十三条 承办银行仅对基于租赁合同网签备案的房源且进入监管账户的资金承担监管责任，并按照相关交易指令和合同约定进行资金划转。根据《金融机构协助查询、冻结、扣划工作管理规定》等相关规定，对于住房租赁经营机构因第三方纠纷或违法犯罪行为造成的监管资金被人民法院、税务机关、海关等有权机关查封、冻结、扣划的，承办银行不承担责任。

第十四条 住房租赁经营机构及其从业人员违反本实施细则的，房屋管理部门可采取约谈告诫、责令整改、发布风险提示、暂停房源核验和网签备案等措施进行处理，并依法抄送相关部门实施联合惩戒。

第十五条 本实施细则自 2022 年 1 月 1 日起施行。

上海市房屋管理局办公室

2021年12月20日印发
